

# 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 의견청취안 - 홍익대학교-

## 검 토 보 고

### 1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제2666호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2025년 3월 31일
- 라. 회 부 일 : 2025년 4월 2일

### 2. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
-	학교	대 학 (홍익대학교)	마포구 상수동 72-1번지 일대	94,508	-	94,508	서고시 제165호 (1976.07.15.)	

나. 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

- 구역계획

구 역	구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비고	
	기정	변경	기 정	변 경	변경후		
관리	일반관리구역	①	①	15,284	증) 35	<b>15,319</b>	
		②	②	22,047	감) 3,412	<b>18,635</b>	
		③	③	22,987	감) 4,561	<b>18,426</b>	
		④	④	8,435	증) 271	<b>8,706</b>	
유지	상징경관구역	⑤	⑤	8,806	증) 16,343	<b>25,149</b>	

	외부활동구역	⑥	-	8,676	감) 8,676	-	삭제
보전	녹지보존구역	⑦	⑥	8,273	-	<b>8,273</b>	
<b>합 계</b>				<b>94,508</b>	-	<b>94,508</b>	

- 밀도계획(건폐율)

구 분	용도지역면적(m <sup>2</sup> )		조례 건폐율(%)	사용건폐율(%)		관리건폐율(%)		비고
	기정	변경		기정	변경	기정	변경	
제2종일반주거지역 (7층이하)	3,799	1,173	60	35.62	50.93	40	55	
제2종 일반주거지역	90,709	93,335						
<b>합 계</b>	<b>94,508</b>	<b>94,508</b>	<b>60</b>	<b>35.62</b>	<b>50.93</b>	<b>40</b>	<b>55</b>	

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

※ 실제 용도지역 면적변경은 없으나 서고시(제2018-311호) 밀도산정 기준면적 오기입으로 인한 변경

- 밀도계획(용적률)

구 분	밀도산정 기준면적(m <sup>2</sup> )		조례 용적률 (%)	사용용적률(%)		관리용적률(%)		완화용적률(%)		비고
	기정	변경		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제2종일반주거지역 (7층이하)	3,799	1,173	200	199.50	199.53 (239.53)	200	200 (240)	-	40.00	혁신성장 시설 용적률 완화
제2종 일반주거지역	90,709	93,335								
<b>합 계</b>	<b>94,508</b>	<b>94,508</b>	<b>200</b>	<b>199.50</b>	<b>199.53 (239.53)</b>	<b>200</b>	<b>200 (240)</b>	<b>-</b>	<b>40.00</b>	

※ ( )는 혁신성장시설에 따른 완화용적률 포함임

※ 실제 용도지역 면적변경은 없으나 서고시(제2018-311호) 밀도산정 기준면적 오기입으로 인한 변경

※ 완화용적률은 「서울시 도시계획조례」 제51조 제2항 5호 규정에 의거 혁신성장시설 설치에 따른 용도지역별 용적률 120% 이하의 범위에서 밀도산정 기준면적을 기준으로 적용하여 산정하였음

- 혁신성장시설 완화용적률 : 혁신성장시설 관리면적(37,803.20㎡) / 홍익대 캠퍼스면적(94,508㎡) = 40.00%

- 구역별 밀도계획(용적률)

구역		구역면적		조례 용적률 (%)	사용 용적률(%)		이전 용적률(%)		관리 용적률(%)		완화 용적률(%)		비고
기정	변경	기정	변경		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	①	15,284	15,319	200	313.09	312.38	113.09	112.38	313.09	312.38	-	-	일반관리구역 ○ 5구역에서 17,215.1m <sup>2</sup> 용적 이전받음
②	②	22,047	18,635	200	210.01	309.21	10.01	109.21	210.01	309.21	-	-	일반관리구역 ○ 5구역에서 20,351.99m <sup>2</sup> 용적 이전받음
③	③	22,987	18,426	200	208.74	230.77	10.80	30.77	210.80	230.77	-	-	일반관리구역 ○ 5구역에서 1,893.08m <sup>2</sup> 6구역에서 3,777.26m <sup>2</sup> 용적 이전받음
④	④	8,435	8,706	200	357.80	346.67	157.80	146.67	357.80	346.67	-	-	일반관리구역 ○ 6구역에서 12,768.74m <sup>2</sup> 용적 이전받음
⑤	⑤	8,806	25,149	200	184.24	41.33 (191.65)	-15.76	-156.91	184.24	43.09 (193.41)	-	150.32	상징경관구역 ○ 1구역으로 17,215.1m <sup>2</sup> 2구역으로 20,351.99m <sup>2</sup> 3구역으로 1,893.08m <sup>2</sup> 용적 이전함  ○ 혁신성장시설 완화 37,803.2m <sup>2</sup>
⑥	-	8,676	-	200	-	-	-200.00	-	-	-	-	-	-
⑦	⑥	8,273	8,273	200	-	-	-200.00	-200.00	-	-	-	-	녹지보존구역 ○ 3구역으로 3,777.26m <sup>2</sup> 4구역으로 12,768.74m <sup>2</sup> 용적 이전함
합 계		94,508	94,508	200	199.50	199.53 (239.53)	-	-	200.00	200.00 (240.00)	-	40.00	

※ ( )는 혁신성장시설에 따른 완화용적률 포함임

※ ⑤ 상징경관구역 내 혁신성장시설의 완화용적률 산정

- 혁신성장시설 완화용적률 : 혁신성장시설 완화면적(37,803.2m<sup>2</sup>) / ⑤구역 부지면적(25,149m<sup>2</sup>) = 150.32%

- 높이계획

구역 구분		높이(m)		비고
기정	변경	기정	변경	
①	①	해발 65m 이하, 해발 90m 이하	해발 65m 이하, 해발 90m 이하	일반관리구역
②	②	해발 50 m이하, 해발 78m 이하	해발 50 m이하, <b>해발 102m 이하</b>	일반관리구역
③	③	해발 35m 이하, 해발 102m 이하	해발 35m 이하, 해발 102m 이하	일반관리구역
④	④	해발 35m 이하, 해발 102m 이하	해발 35m 이하, 해발 102m 이하	일반관리구역
⑤	⑤	해발 50m 이하, 해발 102m 이하	해발 50m 이하, <b>해발 70m 이하</b>	상징경관구역
⑥	-	해발 35m 이하	-	삭제
⑦	⑥	건축행위 배제	건축행위 배제	녹지보존구역

- 변경 건축물 조서

구역		건물 번호	건물명	건축면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		지상층연면적(m <sup>2</sup> )		층수 (지하/지상)		비고
기정	변경			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
②	⑤	6	과학관 전시장	756.21	-	3,070.47	-	2,217.33	-	1/3	-	철거
		13	여중신관 →제1강의동	1,430.02	-	3,229.62	-	2,690.28	-	1/2	-	철거
③	⑤	7	초등학교 →제4강의동	1,364.83	-	5,456.76	-	5,360.26	-	1/4	-	철거
③	③	18	제2신관	1,062.55	<b>927.43</b>	9,809.10	<b>9,755.12</b>	8,838.00	<b>8,784.02</b>	1/10	1/10	철거
		27	아트앤 디자인밸리	1,563.23	<b>1,746.78</b>	16,913.50	<b>17,081.70</b>	1,772.90	<b>1,820.05</b>	4/2	4/2	준공에 의한 면적 정정 및 일부 철거
④	④	23	홍문관	3,886.61	<b>3,886.61</b>	61,743.19	<b>61,120.97</b>	30,180.74	<b>30,180.74</b>	6/16	6/16	일부 철거
⑥	⑤	28	뉴홍익	-	<b>17,963.66</b>	-	<b>149,174.91</b>	-	<b>48,197.53</b>	-	5/9	신축 (혁신성장시설)
합 계				<b>10,063.45</b>	<b>24,524.48</b>	<b>100,222.64</b>	<b>237,132.70</b>	<b>51,059.51</b>	<b>88,982.34</b>			

- 혁신성장계획

1) 혁신성장 용도 및 건축물 조서

건물명	구역	건축면적(m <sup>2</sup> )	연 면 적(m <sup>2</sup> )	비고									
뉴홍익	⑤	17,963.66	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연면적 : 149,174.91</li> <li>· 용적률산정연면적 : 48,197.53</li> <li>· 지하층연면적 : 100,977.38</li> <li>· 완화용적률 : 150.32%</li> <li>· 완화연면적 : 37,803.20</li> </ul>	<p>&lt;혁신성장시설&gt;(53.41%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 연면적 : 25,743.67m<sup>2</sup></li> <li>① 산학혁신(4,977.59m<sup>2</sup>)(10.33%)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 메이커스페이스, 창업보육시설</li> </ul> </li> <li>② 미래인재육성(16,386.78m<sup>2</sup>)(34.00%)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 첨단융합연구동</li> </ul> </li> <li>③ 지역기여(4,379.30m<sup>2</sup>)(9.09%)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 박물관, 키즈카페</li> </ul> </li> </ul> <p>&lt;기타&gt;(46.59%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 연면적 : 22,453.86m<sup>2</sup></li> <li>- 교육연구시설</li> </ul> <p>&lt;면적기준&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>기준</th> <th>적용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>혁신성장기능</td> <td>50%이상</td> <td><b>53.41%</b></td> </tr> <tr> <td>미래인재육성, 산학혁신</td> <td>30%이상</td> <td><b>44.33%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 기준 : 지상연면적</p>	구분	기준	적용	혁신성장기능	50%이상	<b>53.41%</b>	미래인재육성, 산학혁신	30%이상	<b>44.33%</b>
구분	기준	적용											
혁신성장기능	50%이상	<b>53.41%</b>											
미래인재육성, 산학혁신	30%이상	<b>44.33%</b>											

※ 완화 연면적 : 「서울시 도시계획조례」 제51조 제2항 5호 규정에 의거 혁신성장시설 설치에 따라 캠퍼스 내 용도지역별 용적률 120% 이하의 범위에서 완화한 면적

2) 캠퍼스 완화 용적률 산정

용도지역		밀도산정 기준면적(m <sup>2</sup> )	조례 용적률(%)	완화가능 조례용적률(%)	관리용적률(%)		비고
					기정	변경	
홍익대 캠퍼스	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,173.00	200	40	-	200 (240)	
	제2종일반주거지역	93,335.00					
<b>합 계</b>		<b>94,508.00</b>	<b>200</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>200 (240)</b>	

※ ( )는 혁신성장시설 설치에 따른 완화용적률 포함임

### 3) 캠퍼스 완화 용적면적 산정

용도지역		밀도산정 기준면적(m <sup>2</sup> )	조례 용적률(%)	용적률산정 기준면적(m <sup>2</sup> )	혁신성장시설 완화가능용적률(%)	완화가능 면적(m <sup>2</sup> )	혁신성장시설 관리면적(m <sup>2</sup> )	잔여면적 (m <sup>2</sup> )
홍익대 캠퍼스	제2종일반 주거지역(7층이하)	1,173.00	200	189,016.00	20	37,803.20	37,803.20	-
	제2종일반주거지역	93,335.00						
합 계		<b>94,508.00</b>	<b>200</b>	<b>189,016.00</b>	<b>20</b>	<b>37,803.20</b>	<b>37,803.20</b>	<b>-</b>

※ 홍익대캠퍼스 내 완화용적률은 서울시 도시계획조례 제51조 제2항 5호 규정에 의거 혁신성장시설  
설치에 따라 용도지역별 용적률 120% 이하의 범위에서 완화 가능함

## 3. 입안사유

- 첨단(신기술)분야 인재양성을 위해 금회 신축예정인 뉴홍익 건물을 혁신성장시설로 지정하고, 용도지역별 용적률의 120% 이하 범위 내 용적률 완화를 통해 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함

## 4. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
- 도시계획시설 : 학교

## 5. 주민 의견 청취 사항

가. 의견청취기간 : 2025. 3. 6. ~ 3. 20.

나. 계 재 신 문 : 서울경제, 경향신문

다. 열 램 장 소 : 서울시청 시설계획과, 마포구청 도시계획과

라. 의견청취결과 : 주민의견 없음

## 6. 관련부서 검토의견

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
마포구청 도시계획과	○ 지역기여시설 조성 시 주민들의 접근이 용이한 위치에 설치하여 다양한 주민들이 이용할 수 있도록 생활밀착형 지역기여시설 조성	○ 금번 설치예정인 지역기여시설(키즈카페, 박물관)은 주민들의 접근이 용이하도록 학교 정문에서 가까운 위치에 저층부(지상 1~3층)로 계획함	반영
	○ 주민들을 위한 지역기여시설 설치 필요에 따라 공공체육시설(수영장 등) 설치함으로써 부족했던 공공체육시설 서비스를 지원할 수 있도록 요청	○ 신축되는 건물(뉴홍익) 내 지역기여시설로 지하1층에 체육시설(피트니스센터)을 추가로 계획하겠음 ※ 뉴홍익의 건축물은 건축계획상 수영장 시설 설치가 어려울것으로 판단됨	반영
마포구청 교통행정과	○ 상시사업은 교통영향평가 변경신고 사항으로 사업승인 신청 이전에 교통영향평가 변경심의를 완료하여 주시기 바랍니다.	○ 사업승인 신청 이전에 교통영향평가 변경 심의를 완료하겠음	반영
서울시 친환경건물과	○ 금회 교내 신축 사업 연면적이 10만㎡ 이상으로 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1 제1호 자목 및 비고 제4호 라목에 따른 환경영향평가 대상사업으로 건축허가 전 협의를 득하여야 함	○ 건축허가 전 환경영향평가 협의 진행 후 완료하겠음	반영
서울시 수변감성도시과	<b>[공통사항]</b> ○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발 기법(LID)와 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○ 사업 인허가시 협의하겠음	반영

## 7. 기 타

- 환경성 등 관련사항 검토결과
  - (환경성) 녹지훼손·지형변화·경관·일조 등에 미치는 영향은 미미한 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 환경저해요소(소음, 진동 등)의 저감 방안 계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
  - (교통성) 당해 계획으로 인해 주변가로 및 교차로에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 사업시행 전 교통영향평가(변경) 실시할 예정임
  - (경관성) 학교 내부에 조성하는 기존 건축물 높이 이하의 시설로 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
  - (재해취약성) 대상지는 폭우·폭염·폭설 부문이 3등급, 가뭄·강풍이 4등급으로 분석되어 상대적으로 안전한 것으로 검토되었으며, 재해예방을 위해 우수배제 시스템·녹지공간 확보·빗물이용시설 등의 대책을 수립하여 계획하였음
- 재원조달계획
  - 총 사업비는 493,700백만원이며 재원은 건축기금 자금 조달 예정임

(단위: 백만원)

공종별	총사업비	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
계	493,700	3,289	10,813	49,670	95,674	142,957	142,957	48,340
뉴홍익	493,700	3,289	10,813	49,670	95,674	142,957	142,957	48,340

- 추진경위
  - '79.07.15. 도시계획시설(학교) 결정
  - '02.03.25. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정

- '18.09.27. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정
- '24.12.20. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 신청
- '25.03.06. 열람공고 및 관련부서 협의(~3.20.)
- '25.03.21. 관련부서 협의의견에 따른 조치계획 제출

# □ 위치도 및 전경사진

## 가. 위치도



## 나. 대학 전경사진





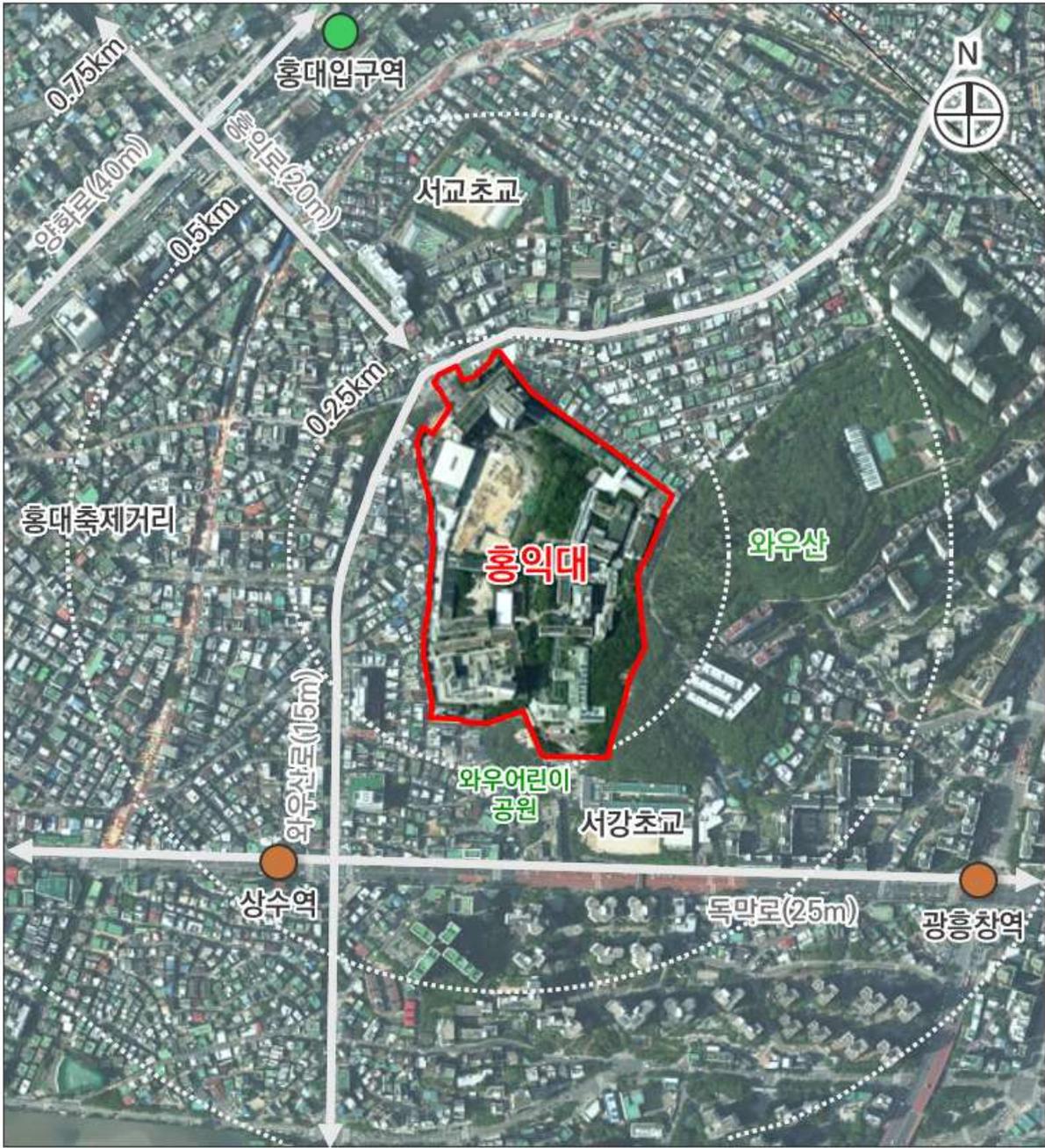
## 9. 검토의견

### 가. 개요

- 이번 「도시관리계획(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 의견청취안 - 홍익대학교- (이하, “의견청취안)» 은 첨단(신기술)분야 미래인재 육성과 산·학·연 협력을 통한 대학의 혁신기능 도입을 지원하기 위해 도시계획시설(학교)에 대한 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법)» 제30조제3항1)에 따른 도시관리계획의 결정과 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, “도시계획시설규칙)» 제2조2)에 따른 대학 세부시설조성계획을 수립하기 위해 「국토계획법」 제28조제6항3) 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호 바목4)에 따라 시의회 의견을 청취하고자 '25.3.31일 시장 제출하여 '25.4.2일 우리 위원회에 회부된 사안임

- 
- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, **시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.** 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역을 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
  - 2) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ②다음 각 호의 시설에 대하여 **도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정**해야 한다. 다만, 다른 법률에서 해당 법률에 따른 허가, 승인, 인가 등을 받음에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정을 받은 것으로 의제되는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획은 해당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가를 받기 전까지 결정할 수 있다.
- 5. 학교(제88조제3호에 따른 학교로 한정한다)**
- 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 **대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.**
  - 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦ **법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”**이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
  3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 **기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정.** 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
- 바. 학교중 대학**

### < 홍익대학교 위치도 및 건축물 현황 >



구분	내 용
위 치	· 마포구 상수동 72-1번지 일대
학 생 수	· 13,925명(2024년 재적 기준)
캠퍼스면적(m <sup>2</sup> )	· 94,508m <sup>2</sup>
건축물 현황	· 25개동(연면적: 269,466.78m <sup>2</sup> )

## 나. 검토 내용

### “대상지 현황”

- 홍익대학교는 서울시 마포구 상수동 72-1 일대에 위치한 4년제 대학교로 '76.7월 도시계획시설(학교)로 최초 결정<sup>5)</sup>되었으며, '02.3월 대학 세부시설조성계획을 최초 결정하였음
- 현재 대상지 내에는 총 25개 동의 건축물이 위치하고 있으며, 과거에는 캠퍼스 내에 부속 초등학교, 여중, 여고 등이 함께 입지하였으나 해당 학교들은 모두 2010년대 초반 교외로 이전하였고, 이후 남겨진 건축물들은 현재 대학의 교육·연구시설 등으로 전환되어 활용되고 있음

### < 대상지 및 주변 전경 사진 >



- 도시계획시설(학교)로 결정된 총 면적은 94,508 $m^2$ 이며, 동측이 높고 서측이 낮은 지형으로 대상지 주변은 저층 주거지 및 근린생활

5) 도시계획시설(학교) 최초 결정(서고시 제260호, 1976.7.15.)

시설이 조성되어 있고 인근 지역 주민들이 다수 이용하는 와우산 근린공원이 접하여 있음

- 홍익대학교는 부지가 협소하고 기존 건축물 등으로 공간 포화 상태로 가용부지가 제한적이며, 캠퍼스 내 기존 건축물의 약 50%(12동)는 40년 이상 경과하여 노후화된 건축물에 대한 관리가 필요한 실정임

### “주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 대상지 내 구역·밀도·높이·건축배치·혁신성장·그린 캠퍼스 계획 등 총 6건에 대한 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것으로, 기존 노후건축물(과학관 전시장, 초등학교(제4강의동), 여중 신관(제1강의동) 등)을 철거하고 ‘뉴홍익’ 건물을 신축하여 대학의 공간 구조를 재편하고 미래인재 육성 및 산학협력 기능을 제도적으로 반영하고자 하는 목적을 가지고 있음
- 이 중 유의미한 결정(변경) 사항이 있는 ▲구역계획, ▲밀도·높이계획, ▲건축배치계획, ▲혁신성장계획을 중심으로 검토하고자 하며 주요 변경사항의 세부 내용은 아래와 같음

#### < 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 사항 >

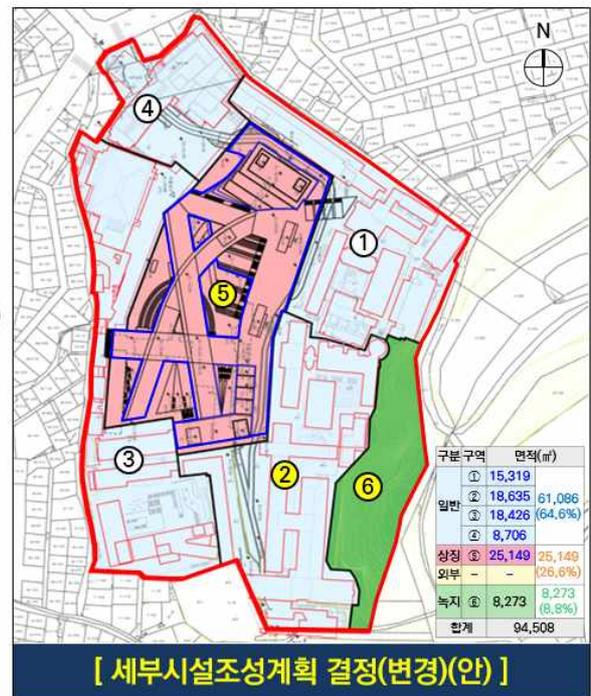
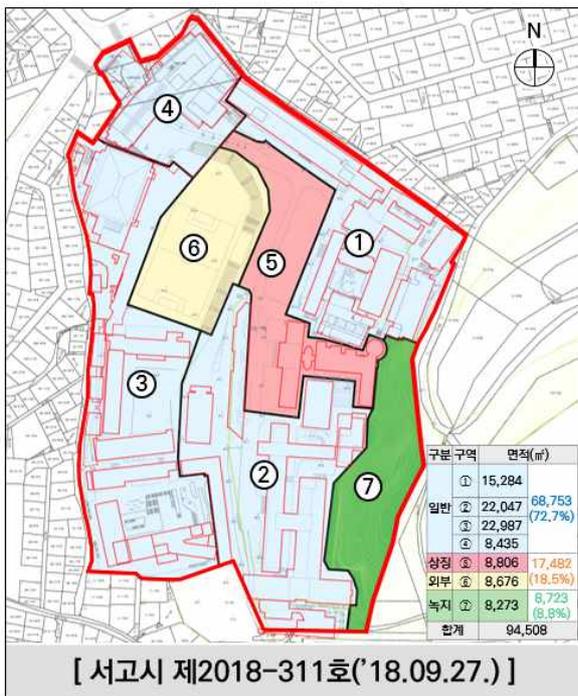
구분		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용
종류	결정(변경)사항		
세부시설 조성계획	구역계획	· 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준에 따라 일반관리, 상징경관, 녹지보존의 기능별 클러스터를 고려한 구역 구분 - 구역의 세분 : 총 6개 구역 (일반관리구역: 4개 구역, 상징경관구역: 1, 녹지보존구역: 1)	1)
	밀도계획	· 혁신성장시설(뉴홍익) 신축계획에 따른 사용 및 관리 건폐율·용적률 변경, 용적률 이전계획 수립	2)
	높이계획	· 대학 경계부의 지형특성 고려, 최고 높이 관리 - 구역별 높이계획 설정 - 해발 35m, 50m 이하에서 해발 50m, 65m, 70m이하 변경	

구분		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용
종류	결정(변경)사항		
	건축배치계획	· 건축현황 및 향후계획을 표기하여 대학 전체 건축물 관리 - 철거: 초등학교(제4강의동), 여중신관(제1강의동), 과학관 전시관 - 건축물 신축계획 : 뉴홍익 (17,964㎡, 지하5층/지상9층)	3)
	혁신성장계획	· 혁신성장시설에 입지한 건축물 및 용도 등에 관한 관리 - 뉴홍익(금회신축): 혁신성장시설(지상층연면적 50%이상 혁신성장기능 도입)	4)
	그린캠퍼스계획	· 친환경 계획을 수립하여 에너지 소비 최소화 및 저영향 개발계획을 통해 관리	-

### 1) 구역계획

- 이번 의견청취안은 기존 외부활동구역, 상징경관구역, 일반관리구역 일부를 활용하여 ‘뉴홍익’ 건물을 신축함에 따라 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준(이하, “운영기준”)」 에서 제시하는 구역 세분 원칙에 부합하도록 구역계획<sup>6)</sup>을 변경하고자 하는 것임

#### < 세부시설조성계획: 구역계획 >



6) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1., p.4 : 대학에 입지 특성에 따라 세분하는 구역으로, 일반관리구역, 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역, 혁신성장구역을 의미함

- 홍익대학교는 기존 7개 구역 중 외부활동구역(⑥구역)을 삭제하고, 나머지 구역의 경계와 면적을 조정하였으며, 특히 상징경관구역(⑤구역)은 캠퍼스의 중심부로서 정문 진입부, 주요 보행축, 경사지 시각축 등이 집중된 공간으로 공간적 상징성과 중심성을 동시에 갖는 구조로 계획되었음
- 해당 상징경관구역 내에 신축 예정인 ‘뉴홍익’ 건물은 「운영기준」 제 8-2항7)에서 규정하는 혁신성장시설의 요건을 충족하는 시설로 혁신성장기능(산학협력, 첨단교육, 지역기여)을 전체 지상 연면적의 50% 이상 확보하여 기능적으로는 ‘혁신성장구역’에 해당하는 요건을 갖추고 있음
- 「운영기준」 제2-2항8)에서는 혁신성장시설이 입지할 경우 해당 부지를 원칙적으로 ‘혁신성장구역’으로 지정할 것을 권장하고 있으나, 이번 의견 청취안에서는 이를 ‘상징경관구역’으로 계획하였다는 점에서 형식적으로

- 7) 「서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립운영기준(2023.1.1.(제5차개정)」 제8-2. 관리계획  
 8-2-2. "혁신성장시설"이라 함은 건물단위의 혁신성장기능 도입을 지원하는 시설로서, 혁신성장기능은 전체 지상연면적 기준 50%이상 확보하는 것을 원칙으로 한다.  
 8-2-4. "혁신성장기능"은 다음의 기능을 말한다.  
 (1) 산학혁신: 산학연협력시설, 창업지원시설 등  
 (2) 미래인재육성: 첨단(신기술) 분야 관련 학과 신증설 등  
 (3) 지역기여: 생활밀착형 생활SOC, 평생교육시설 등
- 8) 「서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립운영기준」 제2-2. 구역의 구분

구역	내 용
일반관리구역	· 단과대학, 도로, 녹지, 운동장 등에 의해 구분되는 캠퍼스 내 생활권 으로 교육연구 용도의 건축물이 위치하고 있는 대학 중심구역 · 대학 구성원들의 이용시설인 교육연구시설이 집중되어 교육연구 목적을 달성할 수 있는 건축물이 건립될 수 있는 구역
상징경관구역	· 대학의 정체성과 상징이 나타날 수 있는 광장, 구조물, 건물 등이 위치하고 있는 구역 · 특별히 상징적인 시설물이나 공간이 없는 대학은 지정하지 않을 수 있으나, 다만 대학별 이미지나 홍보에 많은 영향을 미치는 부분이므로 대학별 1개소 이상 지정될 수 있도록 권장
외부활동구역	· 대학내 지역주민 등이 함께 공유할 수 있는 운동장, 광장, 문화재, 체육시설, 노천극장, 박물관 등 외부인 활동이 잦은 구역 · 대학 구성원들의 외부활동이 많이 이루어지는 오픈스페이스와 커뮤니티 공간으로 활용되는 구역
녹지보존구역	· 비오톱1등급지, 공원(학교 중복결정 포함), 도시자연공원구역으로 지정된 대학 내 임야로 개발이 불가한 지역 · 대학 내 임야와 인근 공원, 하천, 주변의 산지와 연계되어 녹지축이 형성된 구역 · 토사유출, 산사태 등 자연재해 방지 및 인근 주택지 보호를 위해 필요한 임야 또는 구역
혁신성장구역	· "혁신성장시설"이 입지한 구역으로서 혁신성장기능 도입을 목적으로 하는 구역 · "혁신성장시설"이라 함은 건물단위의 혁신성장기능 도입을 지원하기 위해 도입하는 시설

불일치한 측면이 있음

- 다만, 실제 공간계획을 살펴보면 외부활동구역과 상징경관구역을 통합한 부지 위에 혁신성장시설인 ‘뉴홍익’ 건물이 조성되며, 캠퍼스의 중앙 정원, 원형극장, 아트뮤지엄, 홍익숲 등과 연계된 상징적·개방적 공간으로 구성된다는 점이 강조되고 있어, 이는 기존의 단일 목적 상징 공간에서 벗어나 물리적 상징성과 기능적 복합성을 함께 구현하고자 하는 시도로 이해됨
- 특히, 해당 부지를 ‘혁신성장구역’으로 지정할 경우 「운영기준」 제 3-2항9)에 따라 용적률 이전이 불가능하다는 사실도 이번 계획 변경에 영향을 주었을 가능성이 있으며, 상징성과 용적률 이전 계획의 정합성을 종합적으로 고려한 전략적인 공간 배치인 것으로 판단됨
- 혁신성장시설인 ‘뉴홍익’ 건물이 조성되는 부지의 구역 설정 방식은 「운영기준」에서 제시하는 원칙과 다소 차이가 있으나, 이번 의견청취안은 캠퍼스 내 상징성, 공공성, 기능성의 조화를 통해 홍익대학교의 정체성과 혁신기능을 통합적으로 구현하기 위한 공간계획으로 평

9) 「서울특별시 도시계획법, 대학 세부시설조성계획 수립운영기준」 제3-2. 용적률 적용

**3-2-1. 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 용적률은 일반관리구역과 혁신성장구역으로 이전할 수 있다.** 단, 비오톱 1등급지 또는 도시계획시설(공원), 도시자연공원구역 부지는 용적률 이전이 불가하나, 비오톱 1등급지는 혁신성장구역(시설) 및 일반관리구역에 한해 이전 가능하다.

3-2-2. 구역별 용적률은 용적률을 이전받아 400%까지 적용 가능하다. 단, 혁신성장구역은 혁신성장시설에 필요한 만큼 적용 가능하다.

[표 2] 용적률계획

구분	용적률의 사용	용적률 이전
일반관리구역	○(허용)	◎
혁신성장구역	○(허용)	◎
상징경관구역	△(제한적 허용)	●
외부활동구역	△(제한적 허용)	●
녹지보존구역	×(불가)	● (공원, 도시자연공원구역 제외)

※ 용적률 이전 : 상징관리구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 유지·보존에 따라 발생하는 해당 구역의 여유 용적률을 일반관리구역 또는 혁신성장구역으로 이전 가능

● 여유용적률을 줄 수 있는 구역

◎ 여유용적률을 받을 수 있는 구역

가할 수 있으며, 구역계획의 목적과 운영기준의 실질적 취지에는 부합하는 것으로 판단됨

## 2) 밀도(건폐율, 용적률)·높이계획

- 이번 의견청취안은 홍익대학교의 구역계획 변경에 따라 사용건폐율과 관리건폐율, 사용용적률과 관리용적률 및 용적률 이전계획을 결정(변경)하고, 대학 경계부와 지형특성을 고려한 구역별 높이 계획을 변경·적용하고자 하는 것임

### (가) 건폐율 변경사항

- 홍익대학교는 사용건폐율<sup>10)</sup>을 기정 35.62%에서 50.93%로, 관리건폐율<sup>11)</sup>을 기정 40.00%에서 변경 55.00%로 각각 약 15% 상향 조정하고자 함. 계획상 조정된 사용건폐율 및 관리건폐율은 조례건폐율 허용 범위(60%) 안에서 설정되었으며, ‘뉴홍익’ 신축에 따른 노후 건축물 철거부지 및 기존 운동장 부지의 효율적 활용 측면을 고려한 타당한 계획으로 판단됨

### < 세부시설조성계획 밀도계획 (건폐율) >

용도지역	밀도산정 기준면적(m)	조례 건폐율(%)		사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제2종일반주거지역 주거지역(7층이하)	1,173	60.00	60.00	35.62	50.93	40.00	55.00	
제2종일반주거지역	93,335							
<b>합 계</b>	<b>94,508</b>	<b>60.00</b>	<b>60.00</b>	35.62	<b>50.93</b>	40.00	<b>55.00</b>	

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2018-311호(2018.9.27.)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

10) 사용건폐율 : 해당 도시계획시설(학교)에서 부지에서 사용하고 있는 건폐율

11) 관리건폐율 : 조례건폐율 이내에서 계획적 관리 등을 위해 별도로 정한 건폐율

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따라 제2종일반주거지역 건폐율은 60퍼센트 이하임

## (나) 용적률 변경사항

- 이번 의견청취안은 세부시설조성계획 변경에 따라 전체 캠퍼스의 용적률 계획을 변경하고자 하는 것으로, 조례용적률 허용 범위(200%) 내에서 관리용적률<sup>12)</sup> 설정과 여유 용적률 이전 계획을 수립하고 있음
- 대학 내 혁신성장시설 설치 시 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조 제2항제5호<sup>13)</sup>에 따라 최대 120% 이내까지 용적률 완화 적용이 가능하며, 「운영기준」 제3-2항<sup>14)</sup>의 대학 내 용적률 이전 근거에 따라 상징경관구역 및 녹지보존구역의 유지·보존에 따라 발생하는 해당 구역의 여유 용적률을 일반관리구역으로 이전하는 것이 가능함

### < 세부시설조성계획 밀도계획 (용적률) >

구분	밀도산정 기준면적(m)	조례 용적률(%)	사용 용적률(%)		관리 용적률(%)		완화용적률(%)		비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제2종일반주거지역 주거지역(7층이하)	1,173	200.00	199.50	199.53 (239.53)	200.00	200.00 (240.00)	-	40.00	
제2종 일반주거지역	93,335								
<b>합 계</b>	<b>94,508</b>	<b>200.00</b>	<b>199.50</b>	<b>199.53 (239.53)</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00 (240.00)</b>	<b>-</b>	<b>40.00</b>	

※ ( )는 혁신성장시설 설치에 따른 완화 용적률 포함

※ 완화용적률(제2종): 37,803.70㎡(혁신성장시설 완화면적) / 94,508㎡(제2종면적) = 40.00%

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2018-311호(2018.9.27.)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

12) 관리용적률 : 해당구역별 건축가능 용적률로서 조례용적률 이내 또는 조례용적률과 이전용적률을 합한 용적률 내에서 계획적 관리 등을 위해 별도로 정한 용적률

13) 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조(용적률의 완화) ② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다.

5. 도시계획시설인 대학에 세부시설조성계획을 수립하여 고시하는 경우 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률 내에서 제48조 각 호에 따른 용도지역별 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있고, 이 경우 완화되는 용적률은 세부시설조성계획으로 고시하는 혁신성장 시설을 설치 할 것

14) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.7

#### 2. 용적률 적용

3-2-1. 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 용적률은 일반관리구역과 혁신성장구역으로 이전할 수 있다. 단, 비오톱 1등급지 또는 도시계획시설(공원), 도시자연공원구역 부지는 용적률 이전이 불가하나, 비오톱1등급지는 혁신성장구역(시설) 및 일반관리구역에 한해 이전 가능하다.

3-2-2. 구역별 용적률은 용적률을 이전받아 400%까지 적용 가능하다. 단, 혁신성장구역은 혁신성장시설에 필요한 만큼 적용 가능하다.

- 이번 의견청취안에 따르면, 혁신성장시설인 '뉴홍익' 건물이 배치되는 상징경관구역(⑤구역)의 용적률은 건물의 규모 조정 및 경관 고려로 인해 사용용적률이 비교적 낮게 설정되었으므로, 이에 따라 발생한 여유 용적률은 일반관리구역으로 이전되어 캠퍼스 내 밀도 균형을 도모하는 방식으로 전체 용적률을 조정한 것으로 생각되며 공간 전략적 측면에서 타당성이 있는 계획으로 판단됨

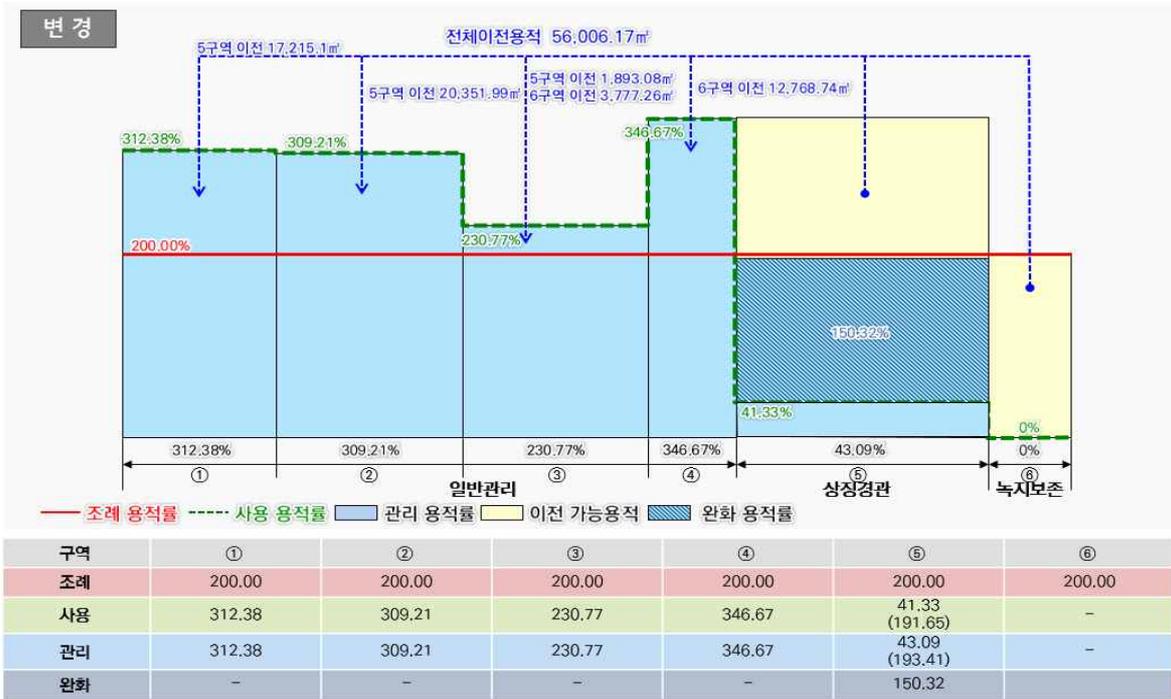
**< 세부시설조성계획 구역별 용적률 이전계획 >**

구역		밀도산정 기준면적(m <sup>2</sup> )		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		이전 용적률(%)		관리 용적률(%)		비고
기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①일반	①일반	15,284.00	15,319.00	200.00	200.00	313.09	<b>312.38</b>	113.09	<b>112.38</b>	313.09	<b>312.38</b>	· 5구역에서 17,215.1m <sup>2</sup> 이전받음
②일반	②일반	22,047.00	18,635.00	200.00	200.00	210.01	<b>309.21</b>	10.01	<b>109.21</b>	210.01	<b>309.21</b>	· 5구역에서 20,351.99m <sup>2</sup> 이전받음
③일반	③일반	22,987.00	18,426.00	200.00	200.00	208.74	<b>230.77</b>	10.80	<b>30.77</b>	210.80	<b>230.77</b>	· 5구역에서 1,893.08m <sup>2</sup> , · 6구역에서 3,777.26m <sup>2</sup> 이전받음
③일반	④일반	8,435.00	8,706.00	200.00	200.00	357.80	<b>346.67</b>	157.80	<b>146.67</b>	357.80	<b>346.67</b>	· 6구역에서 12,768.74m <sup>2</sup> 이전받음
⑤상징	⑤상징	8,806.00	25,149.00	200.00	200.00	184.24	<b>41.33 (191.65)</b>	-15.76	<b>-156.91</b>	184.24	<b>43.09 (193.41)</b>	· 1구역으로 17,215.1m <sup>2</sup> · 2구역으로 20,351.99m <sup>2</sup> · 3구역으로 1,893.08m <sup>2</sup> 이전함 · 뉴홍익 혁신성장시설 완화(37,803.2m <sup>2</sup> )
⑥외부	-	8,676.00	-	200.00	200.00	-	-	-200.00	-	-	-	
⑦녹지	⑥녹지	8,273.00	8,2730.00	200.00	200.00	-	-	-200.00	<b>-200.00</b>	-	-	· 3구역으로 3,777.26m <sup>2</sup> · 4구역으로 12,768.74m <sup>2</sup> 이전함
<b>계</b>		<b>94,508.00</b>	<b>94,508.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>199.50</b>	<b>199.53 (239.53)</b>	-	-	<b>200.00</b>	<b>200.00 (240.00)</b>	

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2018-311호(2018.9.27.)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

## 〈 세부시설조성계획 구역별 용적률 이전계획도 〉



### (다) 높이계획 변경사항

- 이번 의견청취안은 혁신성장시설인 ‘뉴홍익’ 건물의 신축 및 구역계획 변경에 따른 상징경관구역(⑤구역) 및 일반관리구역(②구역)의 지정 높이계획을 변경하고자 함
- 상징경관구역(⑤구역)의 지정 높이계획은 해발 102m 이하로 설정되어 있었으나 ‘뉴홍익’ 건물 신축계획에 따라 이를 해발 70m(9층) 이하로 변경 계획되었으며, 이는 캠퍼스 중심부의 조망 확보, 경관 개방감 확보 등을 고려한 것으로 「운영기준」 제4-1항15)에서 제시한 지형적 특성, 시각축, 보행축 조화를 고려한 높이계획 원칙에 부합하는 것으로 판단됨

15) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준 제4절 높이계획, 2023.1.1.(제5차개정), p.8

#### 1. 일반원칙

- 4-1-1. 대학의 높이관리는 학교 경계부와 대학의 지형적 특성을 고려하여 구역별 최고높이로 관리한다.
- 4-1-2. 학교 경계부는 주거지, 도로, 공원 등 주변 특성을 고려하여 지역과 조화를 이루도록 높이 계획을 수립한다.
- 4-1-3. 대학의 지형적 특성에 따라 주변의 산지 및 대학 내부 구릉지를 고려하여 산지의 경관을 보호하고 구릉지의 지형형태를 보존할 수 있도록 높이계획을 수립한다.

### < 세부시설조성계획 높이계획 >

구역		높이(m)		비고	
기정	변경	기정	변경	기정	변경
①	①	해발 65m 이하, 해발 90m 이하	해발 65m 이하, 해발 90m 이하		
②	②	해발 50 m이하, 해발 78m 이하	해발 50 m이하, <b>해발 102m 이하</b>	일반관리 구역	일반관리 구역
③	③	해발 35m 이하, 해발 102m 이하	해발 35m 이하, 해발 102m 이하		
④	④	해발 35m 이하, 해발 102m 이하	해발 35m 이하, 해발 102m 이하		
⑤	⑤	해발 50m 이하, 해발 102m 이하	해발 50m 이하, <b>해발 70m 이하</b>	상징경관 구역	상징경관 구역
⑥	-	해발 35m 이하	-	외부활동 구역	-
⑦	⑥	건축행위 배제	건축행위 배제	녹지보전 구역	녹지보전 구역

- 또한, 일반관리구역(②구역)은 기존 해발 78m 이하에서 해발 102m 이하로 상향 조정되었으며 이는 개발 밀도 증가를 위한 것이라기 보다는 기존 상징경관구역(⑤구역)에 속했던 ‘문헌관<sup>16)</sup>’이 이번 세부시설조성계획 변경을 통해 일반관리구역(②구역)으로 선형 조정됨에 따라 기존 고층건축물의 존치와 구역계획 간의 정합성 확보를 위한 불가피한 조치로 이해됨
- 홍익대학교는 동측에 와우산(해발 102m)을 두고 서측으로 낮아지는 지형을 가지고 있어 배후산지 소재형 높이관리계획 적용 대상지이며, 배후산지 기준<sup>17)</sup>에서는 산지 정상에서 7부능선 이하로의 높이관리를 통해 경관을 보호하도록 하고 있음

16) 홍익대학교내 기 건축된 고층 건축물(3개동): 해발 102m 적용  
: 문헌관(1972, 102m), 홍문관(2006, 101.9m), 기숙사(2016, 101.3m)

17) 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준 제4절 높이계획, 2023.1.1.(제5차개정), p.10  
4-3-2. 배후 산지 높이관리

(1) “서울 주요산 경관풍치보전계획(2000년)”, “주요산 주변 조망경관계획(2002년)”, “경관기본계획 경관지구 높이관리방안(2005년)”에서제시하는 산지의 7부 능선을 보호하는 높이계획을 원칙으로 하고, 주요지점별 조망 경관, 정상부 개발상황 등을 고려하여 아래 예시 [그림 2]예시와 같이 높이계획을 검토한다.

※ 공제선 : 능선처럼 하늘과 지형이 맞닿아 이루어지는 선  
※ 구릉지 : 해발고도 40m 이상이며, 경사도 10도 이상인 지역

## < 지형특성에 따른 높이관리방향 >

(기준) 배후산지형 높이기준 적용



- 7부능선(78m)<sup>18)</sup>에 대한 높이 기준 적용 시 이미 활용 중인 고지대 내 건축물 및 기 건축된 고층건축물은 7부능선의 높이를 초과하고 있어 입지 특성을 반영한 별도의 높이관리 기준의 필요성은 인정되나, 향후 높이관리의 일관성 확보를 위해 배후산지와 조화로운 경관 구성을 고려하여 장기적인 관점에서 높이관리 체계를 마련해야 할 것임

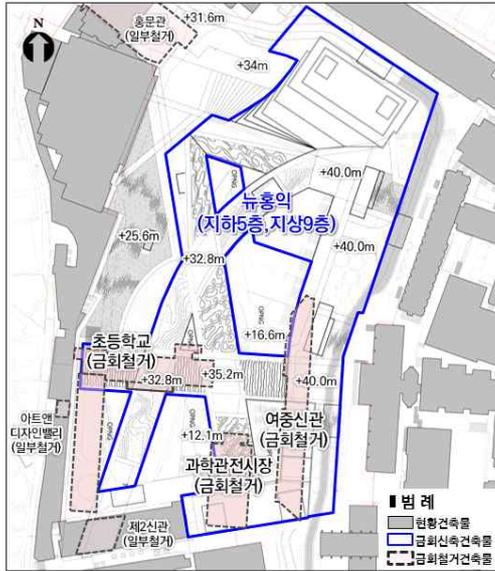
### 3) 건축배치계획

- 이번 의견청취안은 혁신성장시설인 ‘뉴홍익’ 건물의 신축 계획에 따라 해당 부지 내 위치한 노후 건축물인 초등학교·여중신관·과학관전시장 등을 철거하고, 아트앤디자인밸리와 홍문관 일부를 철거·재구성함으로써 신규 건축물의 출입구 확보, 중심 보행축과의 연계, 인근 지역주민의 접근성 향상 등을 반영한 건축배치 계획을 수립하고자 하는 것임

18) 와우산 해발 102m, 홍익대학교 정문 표고 24m로 7부능선 높이 78m 해당(2018 홍익대학교 세부시설조성계획)

## 〈 세부시설조성계획 건축배치계획 〉

■ 배치도



■ 신축 건축물 조서

건물명	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	지상층연면적(㎡)	층수 (지하/지상)	비고
뉴홍익	17,964	149,175	48,198	5/9	금회신축 (혁신성장시설)

■ 철거 및 일부철거 건축물 조서

건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수 (지하/지상)		비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
과학관전시장	756	-	3,070	-	2,217	-	1/3	-	철거
여중신관	1,430	-	3,230	-	2,690	-	1/2	-	철거
초등학교	1,365	-	5,457	-	5,360	-	1/4	-	철거
제2신관	1,063	927	9,809	9,755	8,838	8,784	1/10	1/10	일부 철거
아트앤 디자인벨리	1,563	1,747	16,914	17,082	1,773	1,820	4/2	4/2	출입구 확보에 따른 일부 철거
운동관	3,887	3,887	61,743	61,121	30,181	30,181	6/16	6/16	출입구 확보에 따른 일부 철거

※ 2012년 초등학교, 중학교, 고등학교 이전완료

- 금회 신축되는 ‘뉴홍익’ 건물은 캠퍼스의 중심부인 상진경관구역(⑤구역)에 배치되며, 정문~와우숲~녹지보존구역으로 이어지는 캠퍼스의 주요 시각축과 보행축 상에 위치하여 공간의 중심성과 기능적 연결성을 강화하는 배치로 구성됨
- 또한, 기존 운동장 및 초등학교·여중신관·과학관전시장 등을 포함한 부지에 지하5층, 지상9층 규모로 건축될 예정으로(연면적 149,174㎡) 혁신성장기능을 도입하여 첨단(신기술)분야 증원에 따른 미래인재 육성 및 산·학·연 협력 연구개발을 위한 연구실·실험실 등의 공간이 조성될 예정임
- 철거 대상 건축물은 대부분 건축 후 약 40년 이상 경과된 노후시설로 공간 활용 효율이 저하된 상태이며 2018년 홍익대학교 세부시설 조성계획에서도 보전 가치가 낮은 것으로 검토된 바 있음. 이번 계획은 해당 부지를 재정비하여 캠퍼스 내 공간구조의 재구성과 활용 효율성 제고를 도모하고자 한 것으로 판단됨

### 〈 보존건축물 지정 검토결과 〉

건물명	건축면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	건축물 층수	건축연도	보존검토
초등학교	1,364.83	5,456.76	지하1,지상4	1969	보존가치 미미
과학관전시장	756.21	3,070.47	지하1,지상3	1986	
여중신관	1,430.02	3,229.62	지하1,지상2	1971	

< 홍익대학교 세부시설조성계획(기본계획), 2018.09.27.>

- 아트앤디자인밸리 및 홍문관 일부는 신축 건물의 진입 동선 확보를 위해 부분 철거 후 재구성되며, 이를 통해 정문 접근축과 ‘뉴홍익’ 건물 진입부 간의 연속적인 보행체계가 구현되고 개방형 광장, 야외 원형극장 등 열린공간(오픈스페이스)과의 연결성도 확보된다 하겠음

#### 4) 혁신성장계획

- 이번 의견청취안은 혁신성장시설인 ‘뉴홍익’ 건물의 신축 계획에 따라 「운영기준」에 근거하여 해당 시설의 혁신성장기능 비율, 용도별 구성 등 관리계획을 수립하고자 하는 것임. 「운영기준」 제8-2장19)에 따르면 혁신성장기능 도입 적용을 위해서는 미래인재육성, 산·학 혁신시설, 지역기여시설 도입과 관련한 계획을 수립하도록 하고 있음
- 이번 의견청취안에서는 미래인재육성을 위해 지상1층~3층을 활용하여 강의·실험·연구공간 등을 마련하여 학생 교육 공간 및 첨단(신기술)

---

19) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준 제8절 혁신성장계획 (2023.1.1.(제5차개정)), p.15~16

2. 관리계획

8-2-1. “혁신성장계획”은 혁신성장구역(시설)에 입지한 건축물 및 기반시설 등에 대한 관리계획으로서, 혁신성장시설 및 혁신성장구역에 대한 관리기준을 적용한다.

8-2-2. “혁신성장시설”이라 함은 건물단위의 혁신성장기능 도입을 지원하는 시설로서, 혁신성장기능은 전체 연면적 기준 50% 이상 확보하는 것을 원칙으로 한다.

8-2-3. “혁신성장구역”은 혁신성장시설이 1개동 이상 입지한 구역으로서 건축물 배치·형태계획 및 외부공간계획, 혁신성장계획을 수립하여야 한다.

8-2-4. “혁신성장기능”은 다음의 기능을 말한다.

- (1) 산학혁신 : 산학연협력시설, 창업지원시설 등
- (2) 미래인재육성 : 첨단(신기술) 분야 관련 학과(붙임3참조) 신증설 등
- (3) 지역기여 : 생활밀착형 생활 SOC, 평생교육시설 등



- 지역기여시설은 지상1층~3층에 박물관을 조성하여 홍익대학교가 소장하고 있는 작품을 전시하거나 지역 예술가를 위한 전시공간을 운영하고, 가족 단위 지역주민들이 이용할 수 있는 공공 어린이놀이시설인 '서울형키즈카페'를 조성·운영하는 것으로 계획됨
- 「운영기준」 제8-2항의 혁신성장시설 세부관리기준(붙임2)에 따르면, 혁신성장기능으로 도입되는 미래인재육성·산학혁신·지역기여 시설 등은 전체 지상연면적 기준 50% 이상을 확보하고, 미래인재육성 및 산·학혁신 기능은 전체 지상연면적 기준 30% 이상 확보를 원칙으로 규정하고 있음

### < 혁신성장시설 건축물 조서 >

건물명	구역	건축면적(m <sup>2</sup> )	연 면 적(m <sup>2</sup> )	비고									
뉴홍익	⑤	17,963.66	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연면적 : 149,174.91</li> <li>· 용적률산정연면적 : 48,197.53</li> <li>· 지하층연면적 : 100,977.38</li> <li>· 완화용적률 : 150.32%</li> <li>· 완화연면적 : 37,803.20</li> </ul>	<p>&lt;혁신성장시설&gt;(53.41%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 연면적 : 25,743.67m<sup>2</sup></li> <li>① 산학혁신(4,977.59m<sup>2</sup>)(10.33%)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 메이커스페이스, 창업보육시설</li> </ul> </li> <li>② 미래인재육성(16,386.78m<sup>2</sup>)(34.00%)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 첨단융합연구동</li> </ul> </li> <li>③ 지역기여(4,379.30m<sup>2</sup>)(9.09%)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 박물관, 키즈카페</li> </ul> </li> </ul> <p>&lt;기타&gt;(46.59%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 연면적 : 22,453.86m<sup>2</sup></li> <li>- 교육연구시설</li> </ul> <p>&lt;면적기준&gt;</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">구분</th> <th style="width: 30%;">기준</th> <th style="width: 40%;">적용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>혁신성장기능</td> <td style="text-align: center;">50%이상</td> <td style="text-align: center;"><b>53.41%</b></td> </tr> <tr> <td>미래인재육성, 산학혁신</td> <td style="text-align: center;">30%이상</td> <td style="text-align: center;"><b>44.33%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 기준 : 지상연면적</p>	구분	기준	적용	혁신성장기능	50%이상	<b>53.41%</b>	미래인재육성, 산학혁신	30%이상	<b>44.33%</b>
구분	기준	적용											
혁신성장기능	50%이상	<b>53.41%</b>											
미래인재육성, 산학혁신	30%이상	<b>44.33%</b>											

※ 완화 연면적 : 「서울시 도시계획조례」 제51조 제2항 5호 규정에 의거 혁신성장시설 설치에 따라 캠퍼스 내 용도지역별 용적률 120% 이하의 범위에서 완화된 면적

- 이번 의견청취안에서는 이러한 기준에 따라 ‘뉴홍익’ 건물을 혁신성장 시설로 지정하고 미래인재육성시설 16,386.78㎡(34%), 산학혁신시설 4,977.59㎡(10.33%), 지역기여시설 4,379.30㎡(9.09%)를 계획하여 총 25,743.67㎡(53.41%)의 혁신성장기능 면적을 확보함
- 또한, 미래인재육성 및 산·학혁신 기능 관련 시설이 21,364.37㎡로 지상연면적 대비 44.33%의 비율을 확보함에 따라 운영기준에서 정한 혁신성장기능의 도입 및 용도별 확보 비율 기준을 충족하고 있어 계획의 타당성이 인정됨
- 다만, 「운영기준」에 따라 도입된 혁신성장시설은 연1회 관리실태를 보고해야 하므로 서울시와 관할 자치구는 혁신성장시설의 실제 운영 현황에 대한 관리·감독을 철저히 수행할 필요가 있다 하겠음

#### 다. 종합 의견

- 이번 「도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 의견청취안 - 홍익대학교-」는 혁신성장시설 도입을 통한 미래인재 양성 및 산·학·연 협력 기반을 강화하고 캠퍼스 내 공간구조의 재편과 기능 정비를 종합적으로 추진하고자 도시계획시설(학교)의 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 세부시설조성계획 변경 내용 중 “구역계획”은 ‘뉴홍익’ 건물의 신축에 따라 캠퍼스 내 구역을 재조정하고 구역별 선형 및 면적을 변경하고자 하는 것으로, 혁신성장기능 도입을 위한 혁신성장시설(뉴홍익)이 상징경관구역 내에 입지하는 것으로 계획됨. 이는 「운영기준」에 따른 단순한 구역 지정 기준의 형식적 적용을 넘어서 홍익대학교의

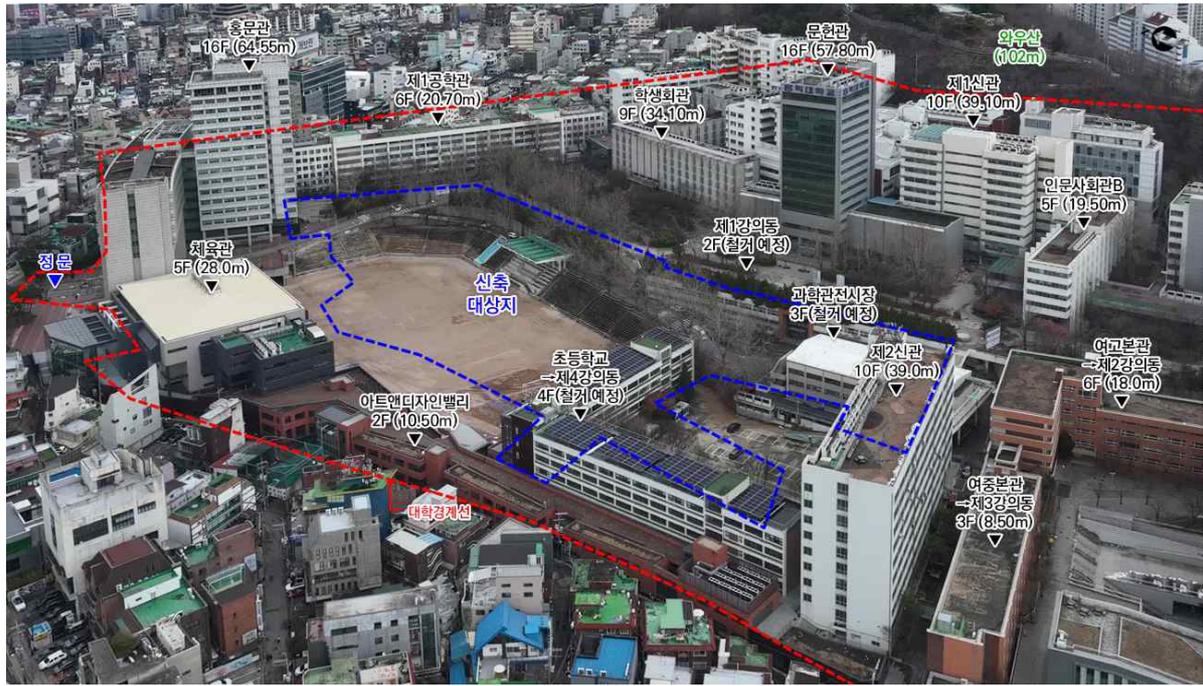
정체성을 반영한 개방형 상징공간 조성, 지역기여시설 확보, 기존 상징공간 기능의 확장 및 계승이라는 복합적인 공간 전략으로 해석할 수 있으며, 「운영기준」의 취지를 저해하지 않는 범위 내에서 타당성 있는 계획이라고 판단됨

- “밀도·높이계획”은 혁신성장시설인 ‘뉴홍익’ 건물 신축에 따라 건축물의 건폐율 및 용적률을 변경하고 혁신성장구역의 높이계획을 변경하고자 하는 것으로, 건폐율은 관련 조례 등에서 정한 관리범위 내에서 변경하고 용적률은 혁신성장시설 도입에 따른 완화 규정을 적용하여 계획하였으며, 신축 건축물 상층부를 분절하여 통경축을 확보하는 등 주변 지역에 대한 시각적·공간적 개방감을 확보하고자 한 측면에서 적절하다고 판단됨
- “건축배치계획”은 기존 노후 건축물을 철거하고 그 부지에 ‘뉴홍익’ 건축물을 배치하는 등 캠퍼스 내 건축계획을 변경하고자 하는 것으로, 이에 따라 대학 시설간 기능 배치를 재구성하고 건축물 간 연결 동선 확보 및 열린 보행공간 조성을 통해 공간 활용도와 접근성을 높이고자 한 것은 타당하다고 생각됨
- “혁신성장계획”은 신축되는 혁신성장시설인 ‘뉴홍익’ 건물에 대하여 「운영기준」에 따라 운영·관리계획을 수립한 것으로, 전체 지상 연면적의 53.41%를 혁신성장기능(미래인재육성·산학혁신·지역기여) 용도로 계획하였으며, 이 중 미래인재육성과 산·학혁신 기능의 합산 비율은 44.33%로 「운영기준」에서 제시한 30% 이상을 충족함. 기능별 공간은 층별로 구분 배치되어 있으며, 각 기능의 도입 목적과 용도 계획도 비교적 구체적으로 제시하고 있어 운영기준에 부합하는 계획으로 판단됨. 다만, 해당 시설은 용적률 완화 인센티브 적용 대상시설로,

혁신성장시설 도입 이후에는 운영기준에 따라 연 1회 관리실태 보고 의무가 발생하므로, 서울시와 자치구는 이에 대한 사후 관리 및 감독체계를 강화할 필요가 있음

- 종합적으로 판단할 때 이번 의견청취안은 혁신성장시설 도입을 중심으로 한 구역 재조정, 밀도 및 배치계획 수립, 기능별 용도 구성 등 주요 항목들이 「운영기준」에 부합하는 방향으로 계획되었으며, 정량기준 충족과 계획 간 정합성 측면에서 타당성이 있는 것으로 판단됨

변경 전



변경 후



## 8-2-5. 혁신성장구역(시설) 세부관리기준

- (1) (용도계획) 혁신성장구역(시설)내 혁신성장기능은 전체 지상연면적 기준 50%이상 확보하고, 산학혁신 및 미래인재육성 기능은 전체 지상연면적 기준 30%이상 확보를 원칙으로 한다. 단, 교사시설(강의실, 기숙사 등)의 확충이 필요한 대학은 도시계획위원회 심의를 통해 혁신성장기능을 건물단위 연면적 기준 3분의 1이상으로 확보 할 수 있다. 부득이 지하에 설치하는 지역기여시설은 설치 연면적의 30%이내 만 인정하되, 지하에 설치해도 이용에 지장이 없는 시설의 경우 설치 연면적 전체를 인정할 수 도 있다.
  - (혁신성장구역) 혁신성장시설만 건물 단위 지상연면적의 50%이상 혁신성장기능을 도입하되, 구역 전체는 전체 지상연면적의 50%이상 혁신성장 기능을 도입한다.
- (2) (입지계획) 혁신성장구역(시설)은 대중교통이용이 편리한 대학시설 경계부에 입지를 권장하나, 접근성 개선을 위한 동선계획 수립 등을 통해 혁신성장기능이 필요한 곳에 설치할 수 있다.
- (3) (건축물 배치·형태계획) 보행친화 공공공간 계획, 간선가로변 건축물 경관계획, 효율적인 동선계획을 포함한다.
  - (보행공간) 가로변 보행친화공간 조성을 위한 계획으로 학교경계부에서 6m내외로 이격 배치하는 것을 권장 하되 필요 시 필로티 구조 등 대안 계획을 수립하여야 한다.
  - (가로경관 조성계획) 간선가로변 건축물은 입면분할 배치 및 통경축 확보로 위압감 저감을 도모한다.
  - (보행 동선계획) 대학내부 동선의 연계를 고려한 건축물 배치 및 대학 내·외 구성원의 동선을 분리하여 계획한다.

(4) 지속가능계획

- 혁신성장구역(시설)내 건축물 신축시 제로에너지빌딩 도입(에너지 효율등급 및 에너지 자립률 등 기준) 의무화 한다.
- 건축물 옥상 및 상층부 녹화계획 등 자연친화적인 계획 수립을 도모한다.

(5) 기반시설계획 : 지역주민 및 대학내외 구성원의 접근성이 좋은 위치에 선형공원(또는 녹지) 등 오픈스페이스 계획 수립을 도모하며, 생활SOC 등 지역기여공공시설 확보를 통한 지역이 필요한 공공기능 도입을 권장한다.

- 생활SOC: 보육·복지·교통·문화·체육시설, 공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설

(6) 대중교통교류거점 조성계획(권장) : 대중교통수단, 자전거, 모빌리티 정거장 조성함으로 보행 및 대중교통의 접근성을 강화를 도모하여야 한다.